

Рекомендации
Общественной палаты Российской Федерации
по итогам круглого стола на тему «Актуальные вопросы законодательного
урегулирования риэлторской деятельности
в Российской Федерации»

16 февраля 2021 года

город Москва

Общественной палатой Российской Федерации (далее – **Общественная палата**) по инициативе Комиссии **Общественной палаты по экспертизе общественно значимых законопроектов и иных правовых инициатив** проведен круглый стол на тему «Актуальные вопросы законодательного урегулирования риэлторской деятельности в Российской Федерации» (далее – **круглый стол, мероприятие**).

В круглом столе приняли участие члены **Общественной палаты**, представители **Министерства внутренних дел Российской Федерации**, **Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии**, **Московской городской Думы**, общественных организаций, в том числе **Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»**, **Некоммерческого партнерства «Российская Гильдия Риэлторов»**, **Некоммерческого партнерства «Московская Ассоциация Риэлторов»**, а также **нотариального, научного и экспертного сообществ**.

Участники мероприятия обсудили вопросы защиты прав собственников в ходе совершения сделок с недвижимостью при участии специалиста по операциям с недвижимостью, оказывающего посреднические информационные и/или консультационные услуги (далее – **риэлтор**), проблемы правового регулирования рассматриваемой сферы общественных отношений и предложили возможные способы решения.

Правообладатели обращаются к риэлторам в различных случаях, например, при отсутствии у собственника жилого помещения, желающего сдать его внаем или продать, возможности либо времени для самостоятельного поиска потенциальных нанимателей (покупателей), а также при наличии

потребности в услугах риэлтора, обладающего необходимыми профессиональными знаниями и умениями, имеющего обширную клиентскую базу и опыт подобной работы.

По данным, представленным в ходе круглого стола Некоммерческим партнерством «Российская Гильдия Риэлторов», в настоящее время в России около 75% сделок с недвижимостью совершаются при участии риэлтора. Ежегодно совершается приблизительно 4,5 млн. сделок с недвижимостью, при этом 3,5 млн. заключается с участием риэлторов.оборот рынка недвижимости за один год составляет примерно 6 трлн. рублей. Стоимость услуг риэлтора на территории России в среднем составляет 1-2% от суммы совершенной сделки. Таким образом, по оценкам участников круглого стола, ежегодный доход посредников от осуществляемой ими деятельности может достигать 60 млрд. рублей.

Вместе с тем в настоящее время законодательство не предусматривает специального регулирования риэлторской деятельности. В связи с этим к риэлторским услугам применяются нормы других видов договоров, таких как агентирования, поручения и возмездного оказания услуг (статьи 1005, 971, 779 Гражданского кодекса Российской Федерации соответственно).

Отсутствие специального правового регулирования оказания риэлторских услуг создает благоприятные условия для совершения недобросовестными участниками гражданского оборота незаконных, противоправных деяний и сомнительных операций. При этом значительная часть мошеннических действий, совершаемых на рынке недвижимости, маскируется под легальные сделки, в связи с этим большое количество подобных правонарушений не отражается в официальной статистике Министерства внутренних дел Российской Федерации. Кроме того, отсутствие четкой формализации правового статуса риэлтора и сформированной специальной модели налогообложения приводит к неуплате или неполной уплате налогов, нанося ущерб бюджетной системе, российской экономике и функционированию общественных и государственных институтов.

По данным представленного в ходе круглого стола исследования, посвященного анализу данных Министерства внутренних дел Российской Федерации по мошенничествам в сфере недвижимости за 2015-2019 годы, проведенного Центром исследований и экспертиз Департамента правового регулирования экономической деятельности федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (далее – исследование), в 2020 году было совершено 7 178 преступлений, связанных с операциями с недвижимостью. Вместе с тем приговоры были вынесены только по 1/5 части от числа всех преступлений, зарегистрированных за обозначенный период. Рост преступности в сфере недвижимости, в свою очередь, ведет к снижению инвестиционной привлекательности российского рынка недвижимости¹.

При этом утрата гражданами жилья, зачастую единственного, в результате совершения мошеннических действий с недвижимостью является трагедией для российской семьи и, как следствие, фактором, вызывающим рост социальной напряженности в обществе. В то же время снижение раскрываемости преступлений указанной категории приводит к формированию недоверия населения к действиям государственных органов и их представителей.

Экспертами федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по итогам анализа российского законодательства и исследования зарубежного опыта правового регулирования отношений в сфере оборота недвижимости в рамках приведенного исследования сформулированы следующие предложения, которые будут способствовать усилению защиты прав участников рынка недвижимости, о целесообразности:

- определения правовых основ риэлторской деятельности;

¹ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/5f5a31649a794786a2c82a1b>

- расширения перечня сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению;
- совершенствования механизмов государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества.

В связи с этим участники круглого стола считают, что действующее законодательство в недостаточной мере учитывает специфику оказания посреднической услуги по продаже и (или) покупке недвижимости. Наличие имеющихся проблем свидетельствует о том, что существующие правовые механизмы нуждаются в совершенствовании и развитии для обеспечения должного уровня защиты прав участников оборота недвижимости.

В целях формирования благоприятной среды на рынке недвижимости участники круглого стола полагают необходимым на законодательном уровне урегулировать риэлторскую деятельность, в том числе предусмотреть:

- закрепление правового статуса риэлтора, то есть обозначение круга прав и обязанностей риэлтора, установив определение понятий «риэлтор», «риэлторская деятельность» и «риэлторская организация»;
- обязательное лицензирование или сертификацию деятельности риэлтора и (или) риэлторской организации на основании профессионального стандарта «Специалист по операциям с недвижимостью», утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 10 сентября 2019 года № 611 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 22 ноября 2019 года, регистрационный № 56601);
- создание официального государственного реестра лиц, осуществляющих в соответствии с законом риэлторскую деятельность;
- порядок участия нотариуса при совершении сделок с недвижимостью, заключаемых с участием риэлтора;
- обязательное страхование гражданской ответственности риэлтора;
- имущественную ответственность риэлтора за ненадлежащее оказание риэлторских услуг;

- налоговые льготы, преимущества и гарантии для лиц, осуществляющих риэлторскую деятельность, в течение переходного периода;
- принципы и формы взаимодействия (в том числе электронные) риэлторов с государственными органами, органами местного самоуправления по вопросам, входящим в компетенцию риэлторов;
- юридическую ответственность лиц за незаконное оказание риэлторских услуг населению.

При этом риэлторская деятельность не должна подменять собой деятельность других участников рынка недвижимости. Необходимо выстроить такую вертикаль взаимодействия между профессиональными участниками рынка, которая обеспечит наиболее безопасные условия для всех сторон при заключении сделки с недвижимостью. Риэлторская деятельность должна обеспечить оказание качественного комплекса услуг, в частности, информационного и консультационного характера при покупке, продаже, управлении и передаче в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества, долей и прав на них. При этом правовую экспертизу документов при оформлении сделки с недвижимостью, то есть проверку законности заключения сделки целесообразно возложить на нотариуса, а внесение записи о праве на недвижимое имущество в Единый государственный реестр недвижимости – на государственного регистратора прав.

Кроме того, в ходе мероприятия представители Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» сообщили о разработке концепции проекта федерального закона «Об организации риэлторской деятельности в Российской Федерации» (далее – концепция) и отметили ключевые идеи такого документа.

В концепции предполагается, что риэлторской деятельностью могут заниматься лица, состоящие в саморегулируемых организациях риэлторов, и при этом прошедшие сертификацию или аттестацию.

Кроме того, предлагается законодательно закрепить прозрачность договорных отношений, охватывающих предмет договора между риэлтором и

клиентом, а также предусматривается обеспечение имущественной ответственности риэлторов в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

Одновременно положениями рассматриваемого документа предусмотрено наделение риэлторов дополнительными правами по запросу и сбору документов из различных органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций жилищно-коммунального хозяйства, других организаций, а также должностных лиц.

Участники мероприятия положительно оценили основную идею концепции и отметили, что, несмотря на возможное снижение количества профессиональных участников рынка, ввиду их объединения в саморегулируемые организации, такой подход позволит обеспечить качественно новый уровень оказания риэлторских услуг, минимизируя возможные риски и негативные последствия.

Наряду с изложенным участники круглого стола согласились с важностью учета в концепции вышеприведенных позиций и предложений, высказанных в ходе мероприятия, а также обсуждения предложений об урегулировании риэлторской деятельности при участии компетентных законодательных и исполнительных органов государственной власти Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, учитывая высокую социальную значимость и актуальность вопросов повышения уровня правовой защиты граждан, совершающих сделки с недвижимостью, обеспечения стабильности гражданского оборота на рынке недвижимости, **Общественная палата** рекомендует:

Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации рассмотреть возможность проведения широкого обсуждения необходимости урегулирования риэлторской деятельности в целях повышения уровня защиты прав граждан при совершении сделок с объектами недвижимости при участии **Общественной палаты**, представителей

исполнительных органов государственной власти, экспертов, специалистов соответствующего профиля, а также представителей научного сообщества и общественных объединений.

Правительству Российской Федерации рассмотреть возможность проведения анализа целесообразности разработки и реализации законодательного акта, регулирующего риэлторскую деятельность, предусматривающего в том числе:

- закрепление правового статуса риэлтора, понятия «риэлтор», «риэлторская деятельность», «риэлторская организация», а также прав и обязанностей таких лиц;
- обязательное лицензирование или сертификацию деятельности риэлтора и (или) риэлторской организации на основании профессионального стандарта «Специалист по операциям с недвижимостью», утвержденного приказом Минтруда России от 10 сентября 2019 года № 611 (зарегистрирован Минюстом России 22 ноября 2019 года, регистрационный № 56601);
- создание официального государственного реестра лиц, осуществляющих в соответствии с законом риэлторскую деятельность;
- участие нотариуса при совершении сделок с недвижимостью, заключаемых с участием риэлтора;
- обязательное страхование гражданской ответственности риэлтора;
- имущественную ответственность риэлтора за ненадлежащее оказание риэлторских услуг;
- налоговые льготы, преимущества и гарантии для лиц, осуществляющих риэлторскую деятельность, в течение переходного периода;
- принципы и формы взаимодействия (в том числе электронные) риэлторов с государственными органами, органами местного самоуправления по вопросам, входящим в компетенцию риэлторов;

– юридическую ответственность лиц за незаконное оказание риэлторских услуг населению.

Министерству внутренних дел Российской Федерации рассмотреть возможность совершенствования методики расследований преступлений, совершенных участниками гражданского оборота при операциях с недвижимостью, включая сбор и анализ сведений о раскрываемости указанных преступлений.

Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» рассмотреть возможность учета позиций и предложений участников мероприятия в ходе доработки концепции проекта федерального закона «О риэлторской деятельности» и направления приведённого документа в Общественную палату Российской Федерации.

Некоммерческому партнерству «Российская Гильдия Риэлторов» рассмотреть возможность разработки и направления в Общественную палату Российской Федерации предложений об урегулировании риэлторской деятельности.